

# IDENTIFIKASI PEMANFAATAN DAN PENYIMPANGAN POLA RUANG SUB WILAYAH KOTA (SWK) KAREES ZONA B2 STUDI KASUS SUB WILAYAH KOTA (SWK) KAREES ZONA B2 KOTA BANDUNG

**A.P. Sopiandy<sup>(1)</sup>, dan T. Suheri<sup>(2)</sup>**

Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik dan Ilmu Komputer  
Universitas Komputer Indonesia, Jalan Dipati Ukur No. 102-116 Bandung 40132  
Email: [anugrahputrasopiandy1@gmail.com](mailto:anugrahputrasopiandy1@gmail.com)<sup>1)</sup>, [tatangpl@yahoo.com](mailto:tatangpl@yahoo.com)<sup>2)</sup>

## ABSTRAK

*Sub wilayah kota (SWK) Karees merupakan kawasan bagian perkotaan yang berada pada pertengahan Kota Bandung dengan kegiatan yang cukup padat pada zona tersebut. Dalam RTRW Kota Bandung SWK Karees termasuk pada wilayah dengan kepadatan tinggi di Kota Bandung wilayah barat. Hal tersebut akan mengakibatkan adanya aktivitas yang mempengaruhi pemanfaatan pola ruang termasuk terjadinya penyimpangan pemanfaatan pola ruang. Penyimpangan yang terjadi dapat berupa pemanfaatan tidak sesuai dengan RDTR yang telah ditetapkan, pemanfaatan ruang terlalu padat (pemukiman padat) yang mengakibatkan menjadi kawasan kumuh. Pemanfaatan ruang tentu tidak terlepas dari peraturan daerah yang mengatur secara keseluruhan. Adapun sasaran dalam penelitian untuk mencapai tujuan tersebut, yaitu: Identifikasi pemanfaatan dan penyimpangan pemanfaatan ruang di SWK Karees Zona B2. Mengetahui zonasi mana saja dan berapa luasan pemanfaatan dan penyimpangan pola ruang yang terjadi di SWK Karees Zona B2 Kota Bandung. Dan mengetahui peran kelembagaan terhadap pengendalian penyimpangan pola ruang di SWK Karees Zona B2. Metode SIG bertujuan untuk menjelaskan kondisi ruang serta menjelaskan pola spasial di wilayah studi. Serta untuk menyajikan data pemanfaatan dan pengendalian pola ruang dengan membandingkan kondisi eksisting ruang dengan dokumen rencana seperti RTRW dan RDTR Kota Bandung. Pemanfaatan pola ruang dilakukan dengan melakukan observasi lapangan dengan menunjukkan bahwa tidak sama dengan Rencana detail Tata Ruang Kota Bandung. Masih beberapa zona tidak sepenuhnya memanfaatkan rencana tersebut. Diantara penyimpangan yang terjadi dari zonasi yang telah dibagi menjadi empat bagian. Pengendalian pemanfaatan pola ruang dapat dilakukan dengan stakeholder yang terkait baik pemerintah daerah, investor maupun pemangku kepentingan lain.*

**Kata Kunci :** *Pemukiman Kumuh, Pemukiman Liar, dan pengendalian pemukiman*

## I. PENDAHULUAN

Salah satu cara dalam merencanakan suatu kota, kawasan, wilayah maupun aspek yang lebih luas didalamnya, yang menyangkup pemanfaatan baik pola ruang dan struktur ruangnya. Penyelenggaraan penataan ruang dapat berupa kegiatan-kegiatan yang berkaitan dengan pola dan struktur ruang. Sub wilayah kota (SWK) Karees berada di Kota Bandung yang memiliki kegiatan beragam pada sub perkotaan. SWK Karees zona B2 memiliki sektor jasa dan perdagangan yang menjadi kegiatan utama di Sub Wilayah Kota Karees Zona B2. Hal tersebut mempengaruhi adanya aktivitas pola ruang yang terkendali dan tidak terkendali. Penyimpangan pola ruang terjadi akibat dari pemanfaatan pola ruang berbeda dengan RDTR Kota Bandung.

## A. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut sebelumnya maka untuk mencapai tujuan yang diharapkan dan hasil yang maksimal maka memerlukan kajian agar dapat menjawab permasalahan sebagai berikut:

- A. Pemanfaatan pola ruang di SWK Karees Zona B2.
- B. Zonasi mana saja dan berapa luasan pemanfaatan dan penyimpangan dari pola ruang RDTR Kota Bandung 2015 – 2031 dengan kondisi eksisting.
- C. Peran kelembagaan terhadap pengendalian penyimpangan pola ruang di SWK Karees Zona B2.

## B. Rumusan Masalah

Tujuan dari penelitian berjudul “Identifikasi Pemanfaatan dan Penyimpangan Pola Ruang Di Sub Wilayah Kota (SWK) Karees Zona B2” yaitu untuk mengetahui pemanfaatan ruang kondisi eksisting dengan pemanfaatan yang direncanakan pada RDTR Kota Bandung tahun 2015 – 2031. Teridentifikasi perubahan guna lahan yang terjadi di sekitar kawasan yang berubah menjadi kawasan pemerintahan baru di Wilayah Senggarang.

Adapun sasaran dalam penelitian untuk mencapai tujuan tersebut, yaitu:

- 1) Identifikasi pemanfaatan dan penyimpangan pemanfaatan ruang di SWK Karees Zona B2.
- 2) Mengetahui zonasi mana saja dan berapa luasan pemanfaatan dan penyimpangan pola ruang yang terjadi di SWK Karees Zona B2 Kota Bandung.
- 3) Mengetahui peran kelembagaan terhadap pengendalian penyimpangan pola ruang di SWK Karees Zona B2.

## C. Tinjauan Pustaka

Penataan ruang merupakan salah satu hsl yang meliputi berbagai jenis kegiatan yang dilakukan dan menyangkut seluruh aktivitas yang melakukan aktivitas tersebut baik manusia, hewan dan alam.

Pemanfaatan ruang pemanfaatan ruang yaitu pemanfaatan yang dilakukan sebagai aktivitas pada lahan atau ruang yang memiliki fungsi menjalankan RDTR atau RTRW ditetapkan atas dasar pertimbangan survey pemanfaatan ruang serta dampak yang akan terjadi setelah hal tersebut.

Penyimpangan pola ruang merupakan kegiatan maupun aktivitas pada pemanfaatan yang tidak sesuai dengan rencana atau tidak sejalan dengan apa yang terjadi antara rencana dan hasil. Penyimpangan dapat terjadi oleh beberapa sebab dan aspek penataan ruang yang tidak terkendali. Penyimpangan pola ruang sering terjadi akibat adanya dorongan melakukan pembangunan yang tidak melihat aturan yang ditetapkan sesuai zonasi yang telah ditetapkan, hal tersebut dapat terjadi akibat tidak terkendalinya pola ruang di suatu tempat atau adanya penyalah pemanfaatan ruang di suatu tempat.

Pengendalian pola ruang pengendalian dilakukan atas pengawasan pemanfaatan ruang yang terjadi di suatu tempat untuk meminimalisir terjadinya penyimpangan pola ruang.

Pengendalian pola ruang pada suatu perkotaan diatur pada peraturan zonasi pemanfaatan pola ruang yang ditetapkan pada PP No. 15 tahun 2010. Pengendalian dilakukan oleh stakeholder yang bertugas mengendalikan dan menindaklanjuti terjadinya penyimpangan pola ruang di lokasi studi.

## II. METODOLOGI

### A. Metode Penelitian

Penelitian terdapat metode data primer yaitu data secara langsung dari sumber pertama atau langsung meninjau lokasi studi, kemudian data sekunder adalah data yang diambil secara tidak langsung baik dari orang kedua maupun lebih dan bukan dari sumber aslinya. Survey primer dilakukan dengan cara observasi langsung ke lapangan. Dalam penelitian ini survey primer dilakukan dengan melakukan observasi langsung terhadap pemanfaatan dan penyimpangan pola ruang di SWK Karees zona B2 Kota Bandung. Survey ini dilakukan untuk mendapatkan kondisi eksisting atau temuan langsung di lapangan mengenai permasalahan atau fakta yang ada di lapangan serta informasi tambahan yang tidak dapat diperoleh melalui data sekunder. Data sekunder merupakan survey yang dilakukan dengan cara studi literatur untuk mendapatkan data-data atau mengkaji teori-teori yang terkait dengan penelitian ini. Survey sekunder dilakukan dengan mengumpulkan data-data atau dokumen-dokumen yang terkait dengan penelitian ini dari instansi terkait. Dalam penelitian ini data sekunder dilakukan dengan mengumpulkan berbagai literatur, peraturan atau pedoman yang berkaitan dengan pola ruang di kawasan perkotaan. Selain itu mengumpulkan data-data terkait kondisi eksisting pola ruang di SWK Karees zona B2 dan juga gambaran umum lokasi studi. Overlay merupakan suatu sistem informasi dalam bentuk grafis yang dibentuk dari penggabungan berbagai peta individu (memiliki informasi/database yang spesifik). Overlay peta dilakukan minimal dengan 2 jenis peta yang berbeda secara teknis dikatakan harus ada polygon yang terbentuk dari 2 jenis peta yang dioverlaykan. Jika dilihat data atributnya, maka akan terdiri dari informasi peta pembentuknya Prahasta (2006).

## III. HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Pemanfaatan Pola Ruang

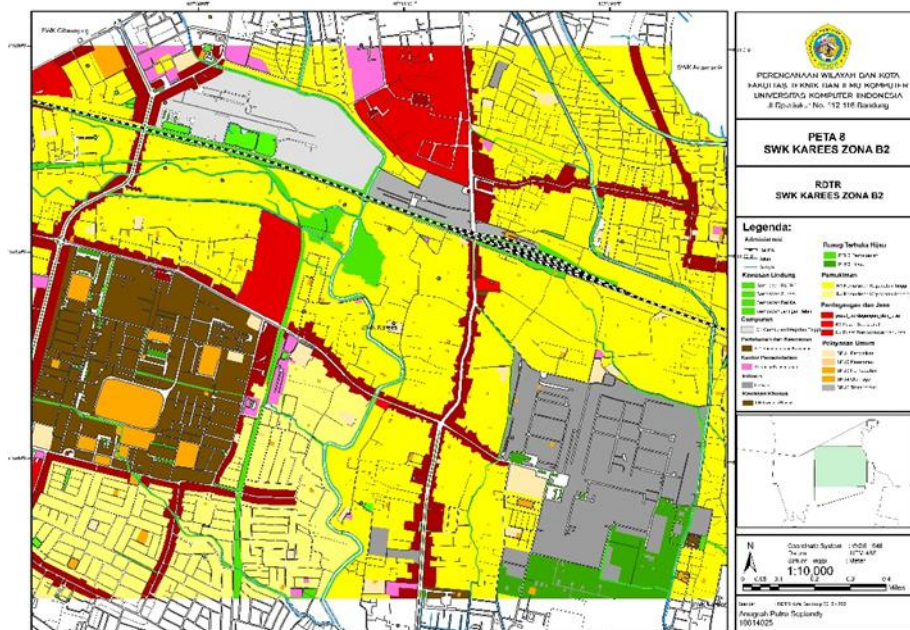
Pemanfaatan pola ruang merupakan implementasi yang dilakukan untuk terwujudnya RDTR yang dilakukan dengan memanfaatkan ruang yang diperuntukan untuk kawasan lindung dan kawasan budidaya. Dilakukan dalam jangka waktu 20 tahun sejak awal perencanaan diterbitkan hingga masa akhir RDTR yang telah ditetapkan. Pemanfaatan ruang dibagi kepada enam zonasi, dimuat dengan pertimbangan pemilihan pada Permen PU No 20 tahun 2011. Diantara pembagian zonasi adalah sebagai berikut:

Tabel I.  
Klasifikasi Zona Lindung dan Zona Budi Daya

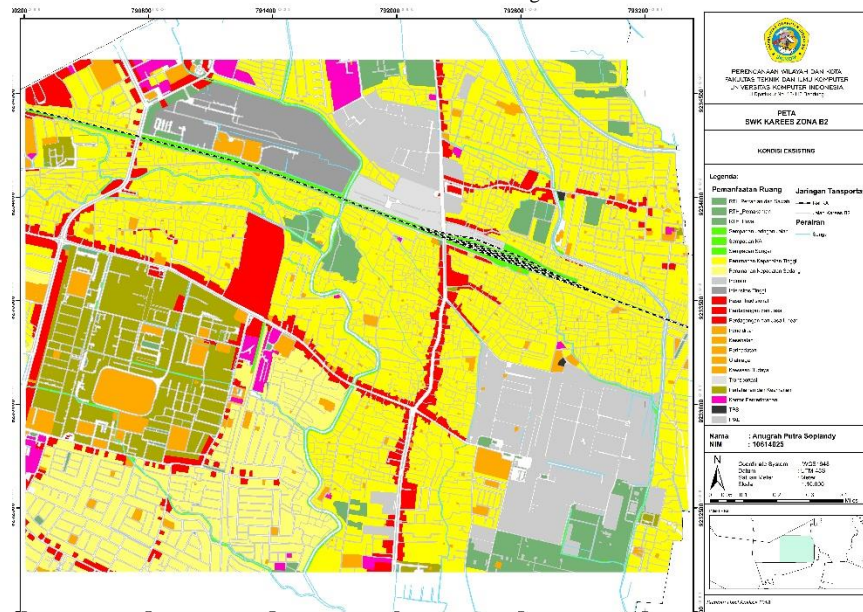
Zona Lindung	Zona Budi Daya
--------------	----------------

Zona Hutan Lindung	Zona Perumahan
Zona Perlindungan Setempat	Zona Perdagangan dan Jasa
Zona RTH Kota	Zona Perkantoran
Zona Suaka Alam	Zona Sarana Pelayanan Umum
Zona Rawan Bencana Alam	Zona Industri
Zona Lindung Lainnya	Zona Khusus
	Zona Campuran
	Zona Lainnya

Hasil berdasarkan analisis survey pemanfaatan pola ruang di SWK Karees dapat dilihat pada zonasi yang digunakan sesuai dengan keperuntukannya. Pemanfaatan pola ruang yang terjadi sebagai berikut:



Gambar 1.. RDTR Kota Bandung 2015-2031



Gambar 2. Kondisi Eksisting SWK Karees Zona B2

### B. Penyimpangan Pola Ruang SWK Karees Zona B2

Penyimpangan pola ruang merupakan ketidaksesuaian pemanfaatan ruang dengan RDTR yang ditetapkan dalam penetapan pemanfaatan ruang yang diperuntukan untuk kawasan lindung dan kawasan budidaya. Hal tersebut dilakukan dengan cara overlay kondisi eksisting dengan rencana yang ditetapkan dengan aturan RDTR daerah setempat. Dengan membandingkan jumlah luasan kedua peta tersebut akan diketahui jumlah penyimpangannya.

Pada Rencana Detail Tata Ruang Kota Bandung 2015-2031 menyebutkan bahwa fungsi RDTR sebagai:

- a. Penyelaras kebijakan penataan ruang wilayah kota pada setiap SWK.
- b. Acuan bagi Pemerintah, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Daerah dan Masyarakat untuk mengarahkan lokasi kegiatan dan menyusun program pembangunan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang kota.

Berdasarkan aturan tersebut maka terdapat beberapa penyimpangan yang timbul pada pemanfaatan ruang di SWK Karees Zona B2. Meskipun pada hasil yang telah dilakukan observasi menunjukkan bahwa kondisi eksisting pemanfaatan ruang tidak sama dengan rencana pemanfaatan ruang yang telah ditetapkan pada RDTR Kota Bandung 2015-2031. Berikut penyimpangan pemanfaatan ruang yang terjadi di SWK Karees Zona B2:

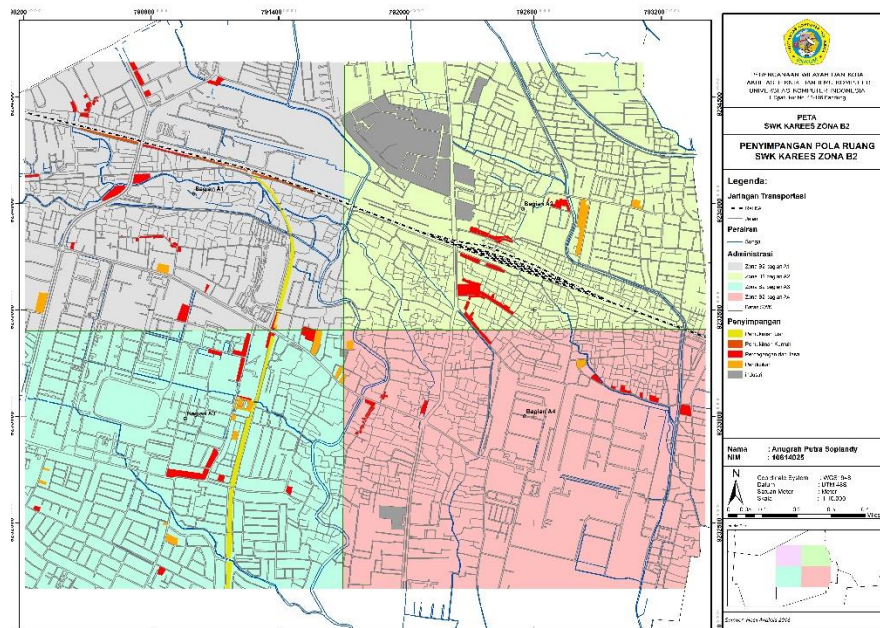
Tabel II  
Penyimpangan Pemanfaatan Ruang di SWK Karees Zona B2

No	Zonasi	Bagian				Total
		A1	A2	A3	A4	
1	Pemukiman Liar	0.22	0.00	0.41	0.00	0.64
2	Pemukiman Kumuh	0.83	0.00	0.00	0.00	0.83
3	Perdagangan dan Jasa	2.40	2.40	2.25	1.02	8.06
4	Industri	0.04	15.66	0.05	1.04	16.77
5	Pelayanan Umum	0.63	0.93	1.31	0.30	3.17
Total		4.12	18.99	4.01	2.35	29.47
Persentase		7.16	1.55	7.34	12.53	1.00

Penyimpangan pola ruang yang terjadi di lokasi studi dapat dikatakan bahwa dibagi kepada dua fokus, yaitu penyimpangan yang terjadi menjadi pemukiman liar dan pemukiman kumuh. Untuk kawasannya dibagi kepada empat bagian yaitu A1, A2, A3, dan A4. Diuraikan sebagai berikut:

- a. Bagian A1, Penyimpangan yang terjadi pada pemukiman liar seluas 0,22 Ha dan Pemukiman Kumuh seluas 0,83 Ha.
- b. Bagian A2, Penyimpangan yang terjadi pada pemukiman liar seluas 0,00 Ha dan Pemukiman Kumuh seluas 0,00 Ha.
- c. Bagian A3, Penyimpangan yang terjadi pada pemukiman liar seluas 0,41 Ha dan Pemukiman Kumuh seluas 0,00 Ha.
- d. Bagian A4, Penyimpangan yang terjadi pada pemukiman liar seluas 0,00 Ha dan Pemukiman Kumuh seluas 0,00 Ha.



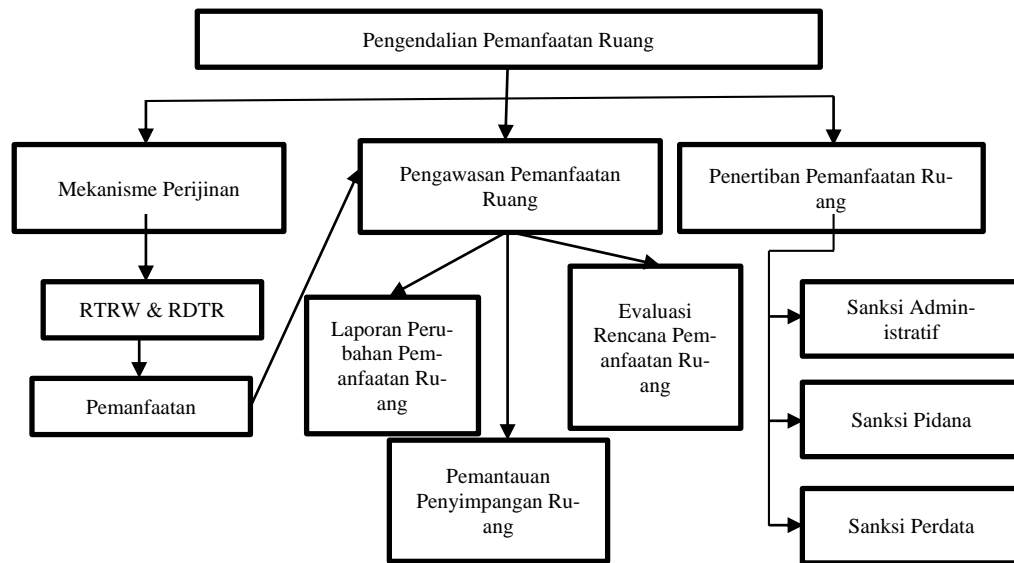


Gambar 3. Pembagian Bagian Penyimpangan Pola Ruang SWK Karees Zona B2

### C. Pengendalian Pola Ruang

Pemanfaatan yang terjadi penyimpangan akan diatasi oleh pengendalian. Dilakukan oleh stakeholder terkait diantaranya dinas pekerjaan umum dan dinas tata ruang, adapun dibantu oleh satuan polisi pamong praja dalam melakukan penertiban penyimpangan pola ruang. Untuk pengendalian dengan berbeda karakter penyimpangannya sebagai berikut:

- Penyimpangan yang tidak sesuai dengan RDTR dilakukan evaluasi pemanfaatan pola ruang untuk ditinjau kembali pada rencana selanjutnya.
- Pengendalian berdasarkan tidak sesuai keberuntukan zonasi. Dilakukan sanksi administratif maupun sanksi denda 10% dari total biaya bangunan.
- Berdasarkan status kepemilikan lahan terdapat milik pemerintah, PT KAI, Pertahanan, dan Masyarakat.



Gambar 4. Skema Pengendalian Ruang

#### D. Peran Kelembagaan

Peran kelembagaan dalam pengendalian dapat dilakukan oleh bappeda, dinas tata ruang, dan badan perizinan dalam memproses perizinan pembangunan. Keseluruhan berperan sebagai pemeriksa, peninjau dan pengendali (memberi sanksi) kepada yang tidak sesuai dengan peruntukan zonasi tersebut.

TABEL III  
PEMETAAN AKTOR PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG

Aktor	Aktor Yang Terlibat	Peran
Pemerintah	<ul style="list-style-type: none"> <li>- BAPPE LITBANG</li> <li>- Dinas Penataan Ruang</li> <li>- Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu</li> <li>- Satuan Kepolisian Pamong Praja</li> </ul>	Pengawasan, pemeriksaan, penindak lanjut pemanfaatan pola ruang apabila terjadi penyimpangan akan melakukan pemberian sanksi terhadap pelaku penyimpangan pemanfaatan ruang di SWK Karees Zona B2.
Masyarakat	Masyarakat secara umum	Melaksanakan dan melakukan kegiatan ruang sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan. Melaporkan apabila terjadi penyimpangan pemanfaatan ruang.
PT Kereta Api Indonesia	Perubahan lokasi terkait	Melakukan pemanfaatan ruang dengan baik, memberikan sanksi kepada pelaku penyimpangan pemanfaatan pola ruang, dan memanfaatkan pola ruang sebagai kegiatan yang lebih efektif dan memberikan kenyamanan bagi pelayanan transportasi.

## IV. KESIMPULAN

#### A. Penyimpangan Pemanfaatan Ruang

Penyimpangan pemanfaatan ruang terjadi akibat kurangnya pemeriksaan dan pengendalian yang tegas terhadap penyimpangan pola ruang di SWK Karees Zona B2. Diantara penyimpangan yang terjadi dari zonasi yang telah dibagi menjadi empat bagian teridentifikasi penyimpangan sebagai berikut:

- Penyimpangan zonasi pemukiman kepada zonasi perdagangan dan jasa
- Penyimpangan zonasi perdagangan dan jasa kepada zonasi industri dan perdagangan
- Penyimpangan zonasi perdagangan dan jasa kepada zonasi pendidikan
- Penyimpangan zonasi sempadan KA kepada zonasi pemukiman

*B. Pengendalian Pemanfaatan Pola Ruang*

Pengendalian pemanfaatan pola ruang dapat dilakukan dengan stakeholder yang terkait baik pemerintah daerah, investor maupun pemangku kepentingan lain. Berdasarkan permen PU No 20 Tahun 2010 disebutkan bahwa pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan dengan penetapan peraturan zonasi kabupaten/kota. Dengan sanksi administrasi, sanksi perdata, dan sanksi pidana terhadap pelaku penyimpangan pola ruang.

Status kepemilikan tanah yang berada di SWK Karees terdapat milik pemerintah, PT KAI, Pertahanan, dan Masyarakat. Dari keempat hal tersebut berbeda penanganan pengendaliannya. Perlu adanya pengendalian dari kepemilikan lahan tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

- [1] Pratama, M Arszandi, dkk. 2015. Menata kota melalui RDTR, Yogyakarta.
- [2] S. Setyono J., dkk. 2016 Pola spasial urbanisasi dan pembangunan kota-kota kecil di Jawa Tengah: studi kasus wilayah semarang-Yogyakarta-Surakarta.; Vol 3. Geoplaning. 1; 53-66
- [3] Samsul, Arifinl., dkk. 2018. Analysis of land use spatial pattern change of town development using remote sensing; Vol. 15 No 1. Remote Sensing Applications Center, LAPAN. 2; 93-102
- [4] Kusri, dkk. 2011. MGI Vol. 25. Perubahan penggunaan lahan dan faktor yang Mempengaruhinya di kecamatan gunungpati kota Semarang; Majalah Geografi Indonesia.
- [5] Soepardi, Harris; 2015. Penataan ruang kota dalam perspektif sosial, ekonomi, dan sumber daya alam; Vol. 7 No. 2. 2; 170-177
- [6] Bakar, M.Sc Drs. Sjoftjan; Kelembagaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Daerah\_\_\_\_\_
- [7] Kodoatie, Robert J. 2012. Tata Ruang Air Tanah,
- [8] RDTR, 2015-2031. Kota Bandung.
- [9] RTRW 2011-2031. Kota Bandung.
- [10] RPJMD 2015-2019 . Provinsi Jawa barat.
- [11] Permen PU No 20, tahun 2010